



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

DANALIEN AALBORG APS

C/O HAUGAARD BRAAD EA APS, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. april 2023

Jacob Frederik Christensen

CVR-NR. 37 31 95 54

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Danalien Aalborg ApS c/o Haugaard Braad EA ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg |
| | CVR-nr.: 37 31 95 54 Stiftet: 22. december 2015 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jacob Frederik Christensen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Nykredit Bank A/S Tankedraget 25 9000 Aalborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Danalien Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. marts 2023

Direktion:

Jacob Frederik Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Danalien Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Danalien Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 31. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af bolig- og erhvervslejemål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom, beliggende i Aalborg, er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 3.604.481 | 4.034.155 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 200.000 | -1.100.000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3.804.481 | 2.934.155 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 37.731 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -960.372 | -962.297 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 2.881.840 | 1.971.858 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -634.005 | -416.525 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2.247.835 | 1.555.333 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 2.247.835 | 1.555.333 |
| I ALT | | 2.247.835 | 1.555.333 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 107.600.000 | 107.400.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 107.600.000 | 107.400.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 107.600.000 | 107.400.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 34.966 | 124.056 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 60 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 35.026 | 124.056 |
| Likvide beholdninger..... | | 8.686.091 | 5.344.287 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 8.721.117 | 5.468.343 |
| AKTIVER..... | | 116.321.117 | 112.868.343 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud..... | | 24.478.030 | 22.230.196 |
| EGENKAPITAL..... | | 24.528.030 | 22.280.196 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 6.931.807 | 6.659.343 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 6.931.807 | 6.659.343 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 58.500.000 | 58.500.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 58.500.000 | 58.500.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 186.995 | 202.712 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 24.370.037 | 23.331.101 |
| Selskabsskat..... | | 361.541 | 450.707 |
| Anden gæld..... | | 1.359.814 | 1.291.586 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 82.893 | 152.698 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 26.361.280 | 25.428.804 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 84.861.280 | 83.928.804 |
| PASSIVER..... | | 116.321.117 | 112.868.343 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 50.000 | 22.230.195 | 22.280.195 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 2.247.835 | 2.247.835 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 50.000 | 24.478.030 | 24.528.030 |

NOTER

| | | | Note |
|---|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Andre finansielle omkostninger | | | 1 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 468.129 | 456.861 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 492.243 | 505.436 | |
| | 960.372 | 962.297 | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 361.541 | 450.707 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 272.464 | -34.182 | |
| | 634.005 | 416.525 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | 83.962.475 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | 83.962.475 | |
| | | | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022..... | | 23.437.525 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 200.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... | | 23.637.525 | |
| | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | 107.600.000 | |
| | | | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | Udlejnings- ejendom | |
| | | | |
| Dagsværdi 31. december 2022..... | | 107.600.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | 200.000 | |
| | | | |
| Selskabets investeringsejendom, som er disponeret med 49 boliglejemål og 1 erhvervslejemål er opført i 2018 og er beliggende på Sohngårdsholmbakken i Aalborg. Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi og fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat mellem 4.300 - 4.350 tkr. og et vurderet afkastkrav på 4 %. | | | |
| | | | |
| I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen. | | | |
| | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 4 |
| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | 31/12 2021 gæld i alt |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 58.500.000 | 0 | 58.500.000 |
| | 58.500.000 | 0 | 58.500.000 |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JFC ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 58.500 tkr. er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 107.600 tkr.

2022

2021

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Danalien Aalborg ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.